

INMOBILIARIA Y DISEÑO

PISOS QUE CUIDAN LA SALUD Y EL GASTO

Una treintena de promotoras busca certificar más de 10.000 viviendas con el sello internacional Breeam, que garantiza que son más sostenibles que lo que marca la ley y sin un alto sobrecoste



Recreación de un residencial de Kronos Homes en la playa de San Juan en Alicante, que tendrá el sello Breeam.

POR SANDRA LÓPEZ LETÓN

La sostenibilidad se ha convertido en un argumento de venta de viviendas casi infalible. Pero no todas son lo que dicen ser. El comprador debe comprobar si la promoción tiene algún certificado que garantice que es una construcción sostenible que no se limita solo a cumplir la normativa.

El sector, cuestionado por la falta de calidad de la edificación durante décadas, coquetea con una transformación que despunta en todo el mundo. En España ya son 32 los promotores que han certificado sus viviendas o están en proceso de obtener el sello internacional Breeam (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology), la metodología de evaluación y certificación surgida en Reino Unido en 1990.

Se trata de un método voluntario que mide la sostenibilidad y que ya tienen 564.000 edificios (desde casas hasta tanatorios) en 78 países desde su creación por el Building Research Establishment (BRE), una entidad independiente y sin ánimo de lucro orientada a la investigación del sector de la edificación en el mundo. El sello ayuda a los promotores a demostrar que sus viviendas están construidas con unos niveles de sostenibilidad y calidad superiores a la normativa. Es algo así como un premio por hacerlo mucho mejor y no solo en las casas. Cuentan con este sello el hospital Infanta Sofía, el nuevo centro logístico de

Amazon, ambos en la Comunidad de Madrid, o la Torre Agbar, en Barcelona.

Aunque no es el único y existen otros, como Leed o Passivhaus, "es la única metodología que se adapta a la normativa, al idioma y a los métodos constructivos españoles", indica David Rocha, director técnico corporativo de Neinor Homes. Además, es obligatoria la participación de uno de sus asesores en la evaluación del edificio.

El certificado está extendido en Reino Unido —donde hay 367.356 viviendas examinadas desde 1990—, Francia, Alemania, Noruega, Suecia, Holanda y en España, adonde llega en 2010, empieza a ganar terreno, aunque es un gran desconocido entre los compradores. "En 2014 había un único edificio de 40 viviendas; hoy son 148 promociones con 10.078 casas con sello o en proceso de obtenerlo", dice Félix Rodríguez, director de Relaciones Institucionales de Breeam en España. En el mundo existen 1.446 edificios que suman unas 100.000 viviendas.

El sello recoge hasta 49 requisitos en 10 categorías, aunque no hay que adoptarlos todos. El inmueble recibe una puntuación en una escala de cinco niveles o estrellas. Si solo se cumple la normativa ni siquiera puntúa. "La mayoría tiene dos o tres estrellas; no hay viviendas en España con cinco y solo dos unifamiliares tienen cuatro", comenta Rodríguez. Para lograr tres niveles hay que cumplir al menos el 45% de los puntos. Las cinco estrellas están reservadas para pequeñas villas demostrativas con viviendas donde viven los emplea-



Tecnología de ahorro de agua del grupo Presto Ibérica.

El consumo energético en estas casas se reduce entre el 30% y el 70% y el de agua hasta el 60%

Construir bajo estos criterios más estrictos aumenta el coste de la obra entre un 1% y un 5%

dos para testar las nuevas tecnologías o son abiertas al público. La de Watford, cerca de Londres, fue la primera y ya hay proyectos similares en Brasil, China y Canadá.

Una casa Breeam disminuye el consumo energético entre un 30% y un 70% y el de agua en un 60% gracias a griferías y sistemas de reutilización del agua de la lluvia, la ducha y los inodoros. Un grifo normal consume 16 litros por minuto, por lo que se premian los edificios con griferías eficientes. "Tienen un caudal de cinco litros por minuto y su coste es de unos 65 euros. También hay grifos domóticos que monitorizan los datos", indican en grupo Presto Ibérica. Además, se fomenta el uso de plantas autóctonas para reducir el riego.

Pero las categorías evaluadas abarcan muchos otros aspectos: uso de materiales saludables, fomento de transportes alternativos al vehículo privado (empleo de bicicletas...), la minimización y adecuada gestión de los residuos, la ecología del emplazamiento, la contaminación (uso de refrigerantes y aislantes con un bajo potencial de calentamiento global, instalaciones de calefacción con bajas emisiones de NOx), la gestión responsable y la innovación. También exige más aislamiento acústico y térmico que la normativa, más iluminación natural, distribución de la vivienda para adaptarse a las necesidades cambiantes de sus ocupantes y diseño de espacios para facilitar el teletrabajo. Un punto clave es la calidad del aire interior, sobre todo porque se construyen edificios cada vez más herméticos. Los sistemas de ventilación con re-

cuperación de energía o doble flujo son el último avance. "Consiste en extraer el aire contaminado del interior —polen, ácaros, insectos, compuestos orgánicos volátiles, tóxicos de productos de limpieza o de los materiales sintéticos utilizados en la decoración, gases de electrodomésticos o la calefacción, humedad...—, a la vez que se filtra el aire que entra de fuera", dicen en la compañía española Siber. Además, recuperan hasta el 90% de la energía del aire extraído para calentar en invierno y refrescar en verano el aire que accede al edificio. Por ejemplo, si en el exterior hay cero grados y dentro 20, el aire entrará a 19 grados. El equipo se coloca en el falso techo de las estancias húmedas, como los baños. Su coste está entre 3.000 y 4.000 euros y su consumo eléctrico es bajo: en un piso de 90 metros gasta entre 30 y 100 vatios en función de la potencia.

Esta forma de construir tiene un sobrecoste de entre el 1% y el 5% en función de los requisitos que se cumplan, calcula Félix Rodríguez. Aun así, las promotoras dicen no estar trasladando ese coste al precio final de los pisos, al menos de momento, sobre todo porque es algo que el cliente ni pide ni conoce. Puede que cuando lo haga el activo sí se revalorice. Por ejemplo, en Reino Unido la aplicación del certificado eleva un 10% el valor de las viviendas.

Pioneros

"El precio final no se incrementa, ya que la construcción sostenible es algo que forma parte de la estructura de costes de cualquier promoción de Neinor Homes", cuenta David Rocha. Esta compañía fue la primera que anunció el compromiso de certificar todas sus viviendas. Lo está haciendo en 75 promociones. Y una de ellas, en San Sebastián de los Reyes (Madrid), con 76 pisos, ha sido la primera en obtenerlo. También Kronos Homes hace uso de este sello en todas sus promociones: "Dependiendo del proyecto, el sobrecoste puede ser entre el 5% y el 10% por integrar las condiciones Breeam, pero asumimos el coste sin repercusión económica en el cliente", aseguran.

En Aedas Homes tienen más de 20 promociones en proceso de certificación con dos y tres estrellas. "El certificado es un gran desconocido para los compradores, aunque según la formación del cliente o su actividad profesional hay muchos que han oído hablar de él. Si se hace un esfuerzo comercial y didáctico el comprador considera este sello muy positivo", opina José María González, su director técnico.